



REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE TIMOR-LESTE

PROPOSTA DE LEI N.º **/2002 de de

REGIME JURÍDICO DOS BENS IMÓVEIS (Primeira parte)

A ocupação de Timor-Leste, entre 1975 e 1999, foi um acto ilegal, conforme reconhecido internacionalmente, designadamente pelas Resoluções 384, de 22 de Dezembro de 1975, e 389, de 22 de Abril de 1976, do Conselho de Segurança das Nações Unidas, razão pela qual a Indonésia não sucedeu, em Timor-Leste, à Administração Portuguesa;

A Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste (doravante designada abreviadamente por UNTAET) teve, ao abrigo da Resolução 1272, de 25 de Outubro de 1999, nomeadamente o poder de governar transitoriamente Timor-Leste, o que lhe permitiu somente administrar móveis e imóveis, públicos e privados, conforme estabelecido no artigo 7.º do Regulamento n.º 1999/1 da UNTAET;

Das várias medidas temporárias tomadas pela UNTAET relativas à propriedade de imóveis, destaca-se o Regulamento n.º 2000/27 que visou congelar a situação jurídica de determinados desses bens, tendo essa administração transitória sido confrontada com numerosas situações de apropriação ou ocupação ilegítimas de imóveis, conforme o testemunham as Ordens Executivas n.ºs 2002/5 e 2002/7, a grande maioria das quais não foram solucionadas;

Actualmente não existe qualquer registo predial de bens imóveis, públicos ou privados, na sequência da destruição do país e da estrutura da sua Administração Pública, ocorrida durante o período do terrorismo organizado que se viveu em 1999, mas a elaboração de um cadastro predial nacional já foi iniciada;

Inúmeros imóveis, que constituem agora património do Estado de Timor-Leste, foram ilegítimamente ocupados ou apropriados; da mesma forma, inúmeros imóveis, propriedade de cidadãos, designadamente de cidadãos nacionais ausentes no estrangeiro e de cidadãos estrangeiros, foram igualmente ilegalmente ocupados ou apropriados;

A Constituição da República Democrática de Timor-Leste, no seu artigo 54.º estabelece os princípios gerais relativos à propriedade privada, reconhecendo inequivocamente esse direito, referindo que ela deve ter uma função social e que só cidadãos nacionais têm direito à propriedade privada da terra, estabelecendo ainda, no seu artigo 161.º, que apropriação ilegal de bens móveis e imóveis é considerada crime;

Com o reconhecimento internacional da independência de Timor-Leste, em 20 de Maio de 2002, e o estabelecimento de um governo nacional baseado nos resultados de eleições democráticas, tornou-se um imperativo governamental estabelecer um quadro legal baseado nos princípios constitucionais que regule o regime da propriedade de imóveis, de forma a iniciar uma política que permita resolver a indefinição da titularidade dos bens imóveis, públicos e privados, a qual, por um lado, afecta o património do Estado, retirando-lhe importantes recursos para administrar o país e, por outro lado, cria instabilidade social com repercussão no atraso do início do desenvolvimento do país;

O Governo tem o dever constitucional, a fim de dar conteúdo útil aos artigos 138.º, 140.º e 141.º da lei fundamental, de criar as condições para o desenvolvimento económico da nação, sendo técnica e juridicamente indispensável dispor de um cadastro predial, que sirva de base para o futuro registo dos títulos de propriedade;

Não obstante o Governo ter a competência, nos termos das alíneas b), c), k), n) e o) do n.º 1 artigo 115.º da Constituição da República, para desenvolver medidas tendentes à resolução deste problema nacional, julga-se conveniente submeter esta matéria ao Parlamento Nacional porquanto ela diz respeito a toda a nação e a definição de soluções implica a mais alargada participação possível, designadamente dos directos representantes do povo;

Nestes termos, o Governo apresenta ao Parlamento Nacional, ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 97.º e da alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º da Constituição da República, com pedido de prioridade e urgência, a seguinte proposta de lei:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Bens imóveis

Para efeito do previsto na presente Lei, consideram-se bens imóveis os prédios rústicos e urbanos, bem como as suas partes integrantes, nos termos a definir pela lei geral.

Artigo 2.º

Bens imóveis do domínio privado

Para efeito do previsto na presente Lei, consideram-se bens imóveis do domínio privado os prédios rústicos e urbanos que podem ser objecto de negócio jurídico e cujos titulares são pessoas nacionais privadas, singulares ou colectivas, ou o Estado.

Artigo 3.º

Bens imóveis do domínio público

Para efeito do previsto na presente Lei, consideram-se bens do domínio público os bens fora do comércio que não podem ser objecto de direitos privados, designadamente estradas, praias, lagoas, cursos de águas e os seus respectivos leitos, bem como os recursos minerais do subsolo, estando o regime jurídico desses bens sujeito a legislação própria.

Artigo 4.º

Património imobiliário do Estado

1. Os bens imóveis do domínio privado do Estado de Timor-Leste compreendem:
 - a) Todo o património imobiliário de que o Estado Português era proprietário em 7 de Dezembro de 1975; e
 - b) Os bens imóveis que, por força de lei ou de negócio jurídico, sejam adquiridos.
2. A disposição de bens do património imobiliário do Estado é regulamentada por Decreto-Lei.

CAPÍTULO II

Ilícitos

Artigo 5.º

Apropriação ilegal

1. Para efeito do previsto na presente Lei, considera-se apropriação ilegal o acto de quem, ocupando um bem imóvel alheio, tenha reivindicado para si, junto de qualquer entidade da Administração, a sua propriedade, tenha mencionado documentalmente junto desta que é seu proprietário ou que tenha realizado junto desta actos que provem documentalmente que tenha agido nessa qualidade.
2. Quem se tenha ilegalmente apropriado de bem imóvel alheio é punido **pelo Tribunal competente** com uma pena de prisão compreendida entre um e seis meses, automaticamente substituída por igual tempo de multa ou de prestação de trabalho a favor da comunidade.
3. A multa a que se refere o número anterior é fixada em dias, sendo cada dia de multa correspondente a uma quantia compreendida entre um e duzentos dólares americanos, que é calculada em função da situação económica do condenado.
4. A multa que não for paga voluntariamente é substituída pela prestação de trabalho a favor da comunidade por igual período de tempo.
5. Se o condenado se recusar a cumprir a pena de prestação de trabalho a favor da comunidade, é cumprida pena de prisão por igual período de tempo, podendo o condenado a todo o tempo evitar, total ou parcialmente, o cumprimento da pena, pagando a multa a que foi condenado ou prestando trabalho a favor da comunidade.
6. Não é passível de procedimento criminal quem, voluntariamente e num prazo de 30 dias após ter sido notificado pela **Direcção de Terra e Propriedade**, doravante designada abreviadamente por DTP, declarar não ser proprietário do bem e regularizar a sua ocupação ou o desocupar.
7. A prisão preventiva não é aplicável ao crime previsto no presente artigo.
8. O procedimento criminal a que se refere o presente artigo não prejudica um eventual procedimento, judicial ou administrativo, por parte do Estado, com vista à

restituição dos rendimentos provenientes do imóvel, indevidamente recebidos pelo condenado.

Artigo 6.º

Ocupação ilegal

1. Para efeito do previsto na presente Lei, considera-se ocupação ilegal o acto de quem utilize bem imóvel alheio ou aja como sendo seu possuidor.
2. Quem ocupe ilegalmente bem imóvel alheio é sancionado com uma multa, cujo montante é de metade do valor daquele que seria aplicável ao caso de apropriação ilegal.
3. A multa prevista no número anterior nunca pode ser convertível em prisão ou em prestação de trabalho a favor da comunidade.
4. O não pagamento da multa prevista no número anterior implica a apreensão e execução dos bens do condenado num montante que permita o respectivo pagamento.
5. À ocupação ilegal aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto nos números 6 e 8 do artigo anterior.
6. Não são considerados ocupantes ilegais os terceiros de boa-fé.

CAPÍTULO III

Despejo administrativo de bens imóveis do Estado

Artigo 7.º

Requisitos

1. Identificado um imóvel da propriedade do Estado, a **DTP** deve notificar os seus ocupantes desse facto e ordená-los para que o desocupem num prazo de 30 dias, sob pena de despejo administrativo e sem prejuízo do procedimento correspondente à responsabilidade prevista no capítulo anterior.
2. Os ocupantes têm um prazo de 10 dias, a contar da data da notificação, para, querendo e por escrito, recorrer desta decisão para o Ministro da Justiça.
3. Há indeferimento tácito do recurso previsto no número anterior, caso não haja resposta ao recurso num prazo de 15 dias a contar da data da sua interposição.

Artigo 8.º

Procedimentos

1. Decorrido o prazo previsto no n.º 1 do artigo anterior, a DTP pode proceder administrativamente ao despejo dos imóveis da propriedade do Estado ilegalmente apropriados ou ocupados, podendo recorrer às forças policiais, caso seja necessário. **O recurso judicial não suspende o despejo administrativo.**
2. Correm por conta do despejado as despesas relativas ao despejo administrativo, devendo a DTP remeter ao Ministério Público certidão do montante das despesas para apreensão e execução dos bens do despejado num montante que permita o respectivo pagamento.
3. O despejo administrativo não dá direito a qualquer indemnização nem a qualquer compensação por construções ou benfeitorias realizadas.

Artigo 9.º

Terceiros de boa-fé

O despejo administrativo não prejudica os direitos adquiridos por terceiros de boa-fé.

Artigo 10.º

Recurso judicial

1. Do despejo administrativo há recurso para os tribunais judiciais, a interpor no prazo de 30 dias a contar desse acto.
2. O tribunal competente para o recurso é o da situação dos bens imóveis.
3. As custas são fixadas pelo tribunal, numa quantia compreendida entre cinquenta e quinhentos dólares americanos, enquanto não entrar em vigor o código das custas judiciais.

Artigo 11.º

Trâmites do recurso

1. A petição deve referir os fundamentos de facto e de direito e a formulação clara e precisa do pedido.
2. A petição deve ser instruída com documento comprovativo do acto objecto de recurso e com todos os documentos probatórios.
3. Distribuído o recurso, o juiz pode convidar o recorrente a corrigir as deficiências da petição.
4. Quando o juiz entender que não se verifica extemporaneidade, ilegitimidade das partes ou manifesta ilegalidade do recurso, ele ordena o envio de cópias ao Ministério da Justiça, a fim de responder no prazo de 30 dias.
5. Recebida a resposta do Ministério da Justiça ou decorrido o prazo a ela destinado, e nos casos em que o recurso possa afectar os direitos de terceiros, o juiz ordena a citação dos mesmos para, no prazo de 15 dias, responderem.
6. Juntas as respostas ou decorridos os respectivos prazos, o juiz pode requisitar os documentos que considere necessários ou notificar as partes para os apresentarem.
7. Em seguida, os autos correm, pelo prazo de 48 horas, o visto do Ministério Público, devendo a decisão ser proferida em 15 dias.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 12.º

Bens imóveis propriedade de nacionais

1. Os cidadãos nacionais, ausentes ou não do território nacional, cujos bens imóveis tenham sido ilegalmente apropriados ou ocupados por terceiros, devem apresentar as suas reivindicações relativas ao direito de propriedade sobre esses bens, num prazo de um ano a contar da entrada em vigor da presente Lei, sob pena desses bens serem presumidos perdidos a favor do Estado.
2. Da presunção a que se refere o número anterior há recurso judicial até 31 de Dezembro de 2008.
3. Essas reivindicações são apresentadas à DTP, devendo ser logo juntos os **correspondentes meios de prova.**

Artigo 13.º

Cidadãos estrangeiros

1. Os cidadãos estrangeiros, ausentes ou não do território nacional, devem, num prazo de um ano a contar da entrada em vigor da presente Lei, fornecer à DTP todos os dados sobre os bens imóveis de que foram proprietários até 19 de Maio de 2002, para os efeitos que a lei venha a estabelecer.
2. Para efeito do previsto no número anterior, devem ser logo juntos os **correspondentes meios de prova**.
3. Quaisquer actos de disposição de bens imóveis realizados desde o dia 20 de Maio de 2002, por cidadãos estrangeiros, são inexistentes.

Artigo 14.º

Comunicação obrigatória

1. Para efeito de instauração, ante órgão judicial competente, dos procedimentos criminais referidos nos artigos 5.º e 6.º da presente Lei, a DTP deve comunicar ao Ministério Público as apropriações e ocupações de que tenha conhecimento por força das reivindicações apresentadas ao abrigo dos artigos 12.º e 13.º da presente Lei.
2. Devem igualmente ser comunicadas ao Ministério Público as apropriações e ocupações de imóveis do Estado de que a DTP tenha conhecimento officioso.
3. O incumprimento do previsto nos números anteriores constitui falta disciplinar grave.

Artigo 15.º

Imóveis abandonados

1. Os bens imóveis abandonados, de propriedade de cidadãos nacionais ou estrangeiros, são temporariamente administrados pelo Estado.
2. A administração temporária desses bens imóveis visa:
 - a) Acautelar os legítimos direitos desses cidadãos;
 - b) Conceder temporariamente o seu uso; e
 - c) Assegurar que sejam usados sem prejuízo da sua função social.
3. O arrendamento desses bens, a cidadãos nacionais ou estrangeiros e a pessoas singulares ou colectivas, pode fazer-se mediante o pagamento de uma renda adequada.
4. O regime de arrendamento e o de administração a que se referem os números anteriores são regulamentados por Decreto-Lei.

Artigo 16.º

Actos passados relativos aos bens imóveis do Estado

1. São inexistentes quaisquer actos de disposição, relativos ao património imobiliário de que o Estado Português era proprietário em 7 de Dezembro de 1975, que tenham sido celebrados, seja a que título for, entre 7 de Dezembro de 1975 e 19 de Maio de 2002, designadamente os praticados pela Administração Indonésia.
2. Os imóveis adquiridos ou construídos por entidades públicas, dentro do prazo referido no número anterior, reverterem para o Estado.
3. Para efeito do previsto no n.º 2, são salvaguardados os direitos de terceiros de boa-fé que tenham adquirido onerosamente os respectivos bens mediante justo preço, sendo o Estado credor dos remanescentes montantes em dívida pela sua aquisição, caso o pagamento não tenha sido total.

4. Nenhum acto da Administração Transitória das Nações Unidas em Timor-Leste pode ser interpretado como conferindo qualquer direito de propriedade sobre bens imóveis do Estado.

Artigo 17.º

Entidade competente

1. A Direcção de Terra e Propriedade é a entidade responsável pela execução da presente Lei.
2. Até à entrada em vigor dos diplomas legais relativos ao registo predial e ao cadastro predial, a DTP é a entidade competente para proceder ao registo dos bens imóveis e para elaborar o respectivo cadastro.
3. A DTP deve apresentar os projectos de diplomas legais referidos no número anterior, um diploma que venha regulamentar o previsto no artigo 15.º bem como elaborar a sua lei orgânica.

Artigo 18.º

Contagem dos prazos

1. Os prazos previstos na presente Lei contam-se em dias seguidos e iniciam-se no dia seguinte ao do evento a partir do qual eles começam a contar.
2. Caso o termo do prazo não seja num dia útil, este transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

Artigo 19.º

Revogações

É revogada todas a legislação contrária à presente Lei.

Artigo 20.º

Produção de efeitos

A presente Lei produz efeitos desde o dia 20 de Maio de 2002.